PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
AR de Charlottetown

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

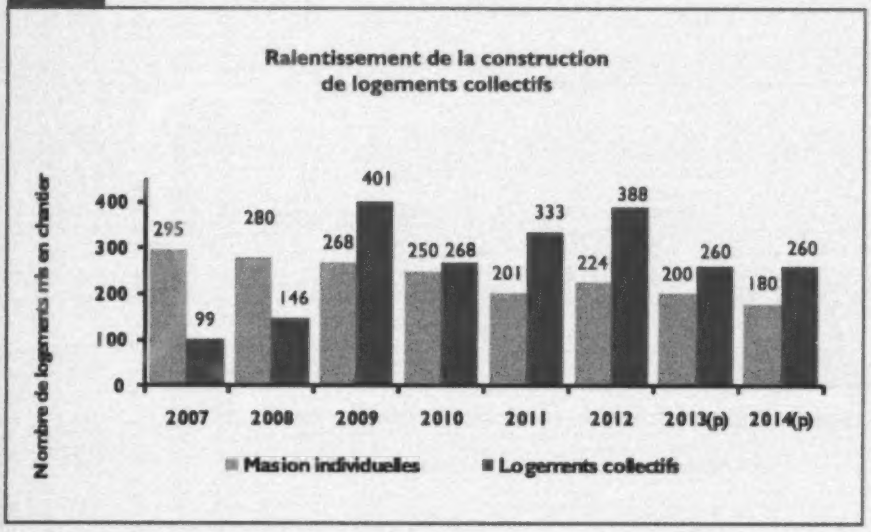
Date de diffusion : printemps 2013

Demande de logements à la baisse

La croissance économique devrait être modérée au cours des deux prochaines années à l'Île-du-Prince-Édouard, car la baisse de l'emploi et des dépenses dans la fonction publique aura un effet négatif sur l'économie régionale. Une diminution de l'activité est prévue sur le marché de l'habitation ; la demande se repliera, principalement en raison du ralentissement de l'immigration internationale dans la province.

Le nombre d'emplois dans la région de la capitale a atteint un niveau record en 2012, soit plus de 35 000. L'augmentation de 6,9 % enregistrée au premier trimestre de 2013 a porté le nombre de personnes occupées à un sommet sans précédent pour cette

Figure 1



Source et prévisions : SCHL

Table des matières

1 Demande de logements à la baisse

2 Taux hypothécaires toujours bas, malgré les hausses modestes et graduelles prévues

3 Les ventes MLS® diminueront

3 Moins d'appartements seront construits

3 Les taux d'inoccupation augmenteront

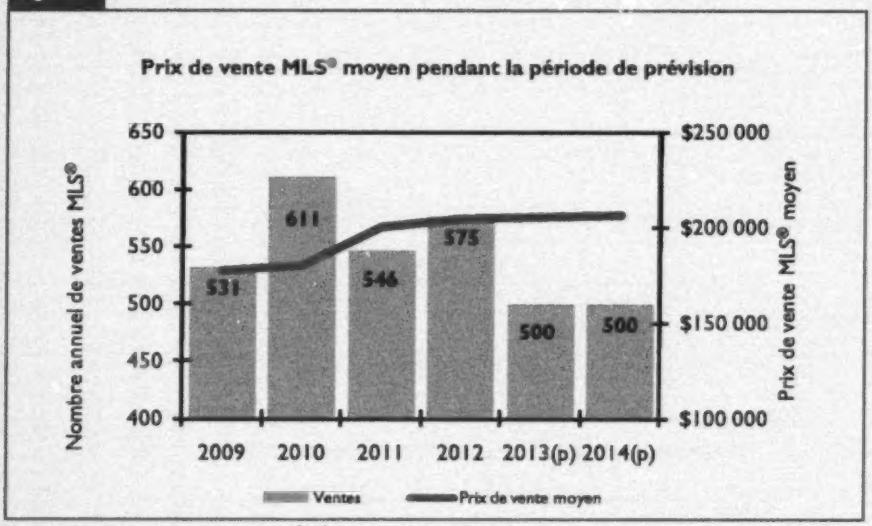
5 Resumé des prévisions

6 La SCHL : Au coeur de l'habitation

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2



Source: chambre immobilière de l'I.P.É. p: Prévisions de la SCHL
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

période de l'année. La plus grande partie de cette hausse provient de postes à plein-temps, concentrés dans les secteurs des services et de la construction. Cette croissance ne devrait toutefois pas se maintenir dans les mois à venir. On prévoit en effet qu'au cours des deux prochaines années, l'emploi progressera de moins de 1 % par an.

Le taux de chômage a atteint 11,3 % en 2011, avant de perdre un point de pourcentage en 2012, pour passer à 10,3 %. Au premier trimestre de 2013, la population active a réalisé d'importants gains, de sorte que le taux de chômage est demeuré stable, à 10,5 %. Selon les prévisions, le taux de chômage restera au-dessus de la barre des 10 % au cours de la période à l'étude.

Pendant les six dernières années, la migration vers la région de la capitale a été un facteur favorable pour le secteur de l'habitation, mais elle devrait ralentir en 2013. Le changement dans les mouvements migratoires est apparu en 2006, année où l'initiative provinciale en matière d'immigration internationale a commencé à porter fruit. Avant 2006, plus de 70 % des personnes venant s'installer dans l'agglomération de Charlottetown provenaient d'ailleurs dans la province, attirées par les possibilités d'emploi. Depuis 2006, on assiste cependant à un afflux régulier et croissant de migrants étrangers, dont le nombre a atteint en 2011 le niveau sans précédent de 1 800 environ. Les résultats de 2013 devraient être plus bas que ceux de l'année dernière. C'est surtout la région de la capitale qui a profité de la croissance observée récemment, puisque c'est là où s'installe la majorité de ces nouveaux venus. Cette tendance a également soutenu le marché de l'habitation local, surtout le marché locatif. Toutefois, la nouvelle version du programme ne devrait pas attirer autant de nouveaux immigrants que l'originale.

Bien que la région soit parvenue à attirer des étrangers, elle perd encore des habitants au profit des autres parties du Canada. Le pouvoir d'attraction exercé par l'Ouest n'est ni nouveau, ni inattendu dans les Maritimes, puisque depuis des générations, les habitants de la région prennent la direction de l'Ouest à la recherche d'un emploi. Durant la récession économique, les possibilités d'emploi ont diminué dans les provinces de l'Ouest et les migrants de l'Est sont revenus dans leur région d'origine. Toutefois, la remontée du prix du pétrole a de nouveau renversé la tendance. C'est pourquoi l'on s'attend à ce que l'émigration, surtout celle des jeunes de 18 à 24 ans, s'accroisse au cours de la période visée par les prévisions, car les gens sont attirés par l'Ouest canadien, connu pour ses débouchés professionnels et ses salaires élevés.

Taux hypothécaires toujours bas, malgré les hausses modestes et graduelles prévues

Selon le consensus qui se dégage parmi les prévisionnistes du secteur privé, le taux cible du financement à un jour de la Banque du Canada ne devrait pas être augmenté avant le milieu de 2014. La hausse surviendra donc un peu plus tard que ce qui avait été avancé dans l'édition du premier trimestre du présent rapport, en raison de modifications à la baisse des prévisions relatives au PIB depuis la parution de cette édition et, plus particulièrement, du ralentissement attendu de l'économie cette année. Les taux d'intérêt étant majorés plus tard que prévu, l'activité sur le marché de l'habitation s'en trouvera favorisée au cours de l'horizon prévisionnel.

En 2013, selon le scénario de base de la SCHL, le taux affiché des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 3,00 et 3,25 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,00 et 5,50 %, avec des moyennes de 3,13 et 5,28 %,

respectivement. En 2014, le premier augmentera pour se situer dans une fourchette allant de 3,25 à 3,75 % et le second variera entre 5,25 et 5,75 %, et ils afficheront des moyennes respectives de 3,42 et de 5,53 %, ce qui cadre avec l'amélioration attendue des perspectives de croissance économique l'an prochain.

Les taux hypothécaires ne devraient pas monter avant le milieu de 2014. À partir de ce moment-là, ils commenceront toutefois à enregistrer des hausses faibles mais constantes, qui se solderont par des niveaux un peu plus élevés en fin d'année. Les taux resteront cependant bas dans une perspective historique durant la période à l'étude.

Les ventes MLS® diminueront

Dans la région de Charlottetown, la moyenne sur dix ans des ventes de propriétés résidentielles comptabilisées par le MLS® s'est établie à 576. Dans les dix dernières années, le total annuel des ventes y est resté très près de cette valeur, alors qu'ailleurs au pays, les marchés de l'habitation ont connu d'importantes fluctuations.

Durant l'horizon prévisionnel (2013-2014), une baisse de la demande est attendue sur le marché de l'existant, puisque la croissance de l'emploi et des ménages devrait être faible. Le nombre de ventes MLS® s'élèvera à 500 cette année et l'année prochaine, selon les prévisions.

Le prix de revente moyen montera encore en 2013 et 2014, mais à un rythme beaucoup plus lent que pendant les dernières années en raison de la baisse de la demande. Les nouvelles inscriptions se maintiennent à des niveaux quasi-record, ce qui laisse l'embarras du choix aux acheteurs potentiels. Devant ce large éventail de logements, les acheteurs ne ressentent aucune presse, et cette inertie contribue au repli de la croissance des prix. On ne s'attend toutefois pas à une baisse des prix, parce que les logements situés dans les nouveaux lotissements suscitent toujours l'engouement populaire et que leurs prix sont largement au-dessus de la moyenne du marché. Le prix MLS® moyen devrait se chiffrer à 205 400 $ cette année et à 206 000 $ en 2014.

Même si les sous-marchés où les logements sont chers font monter le prix moyen, près de 70 % des propriétés MLS® acquises à Charlottetown l'ont été pour une somme inférieure à 200 000 $. En effet, les transactions de plus de 250 000 $ représentent moins de 16 % de l'ensemble des ventes d'habitations existantes. Cela signifie qu'une partie importante de l'offre est à prix concurrentiel pour les accédants à la propriété.

Moins d'appartements seront construits

La construction résidentielle reculera de presque 25 % cette année dans la région de Charlottetown, surtout parce que les mises en chantier de logements collectifs, surtout celles d'appartements, accuseront une baisse. On prévoit en effet que 260 logements collectifs seront commencés en 2013, comparativement à 388 l'an passé.

Pendant les quatre dernières années, le niveau quasi-record des taux d'intérêt et d'inoccupation et la vigueur de la migration et de l'emploi sont autant de facteurs qui ont incité les promoteurs locaux à construire un nombre de logements locatifs supérieur à la moyenne. Cette forte augmentation de l'offre de logements neufs a cependant donné lieu à une hausse du taux d'inoccupation, qui devrait poursuivre encore son ascension en 2013. Ce facteur à lui seul incitera sans doute les promoteurs à être prudents et à remettre à plus tard la construction de nouveaux immeubles. Cette situation entraînera une baisse des mises en chantier de logements locatifs en 2013 et 2014.

Les mises en chantier de maisons individuelles dans la région de Charlottetown diminuent lentement depuis 2004. Cette tendance devrait se maintenir pendant les deux prochaines années ; 200 maisons individuelles seront commencées en 2013 et 180 en 2014. La popularité croissante des habitations spacieuses et haut de gamme, concentrées dans certains sous-marchés, a fait monter considérablement le prix moyen sur le marché du neuf. Il n'en reste pas moins qu'en 2012, environ 50 % des habitations neuves avaient un prix inférieur à 250 000 $. Le fléchissement continu de la demande et le repli de la popularité des habitations coûteuses feront en sorte que les prix moyens progresseront plus lentement qu'au cours des dernières années.

Les taux d'inoccupation augmenteront

Les taux d'inoccupation ont augmenté l'année dernière, car l'offre a progressé grâce à l'ajout d'un grand nombre de logements neufs sur le marché local et la demande a diminué sous l'effet du ralentissement de la migration. On s'attend à ce que la tendance se poursuive en 2013 et 2014, puisque les nombreux logements locatifs mis en chantier en 2012 seront bientôt donnés en location sur le marché local. Le taux

d'inoccupation devrait donc monter à 6,5 % cette année, puis à 7,0 % l'an prochain.

Comme la Commission de réglementation et d'appels de l'Île a autorisé, pour 2013, une majoration de 5 % pour les logements chauffés et de 3 % pour ceux qui ne le sont pas, les loyers moyens vont augmenter. Le grand nombre de logements neufs qui arriveront sur le marché et se loueront à un prix nettement supérieur au loyer moyen contribuera également à l'augmentation du loyer moyen. Le loyer moyen des unités de deux chambres devrait passer à 830 $ en 2013 et à 850 $ en 2014.

Résumé des prévisions RMR de Charlottetown Printemps 2013							
	2010	2011	2012	2013p	Var. en %	2014p	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	250	201	224	200	-10,7	180	-10,0
Logements collectifs	268	333	388	260	-33,0	260	0,0
Tous types de logement confondus	518	534	612	460	-24,8	440	-4,3
Prix moyen ($)							
Logements individuels	235 703	239 840	272 844	250 000	-8,4	255 000	2,0
Prix médian ($)							
Logements individuels	220 000	240 000	250 000	242 500	-3,0	247 350	2,0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	-1,6	1,8	0,2	0,5	-	1,0	-
Marché de la revente							
Ventes MLS®	611	546	575	500	-13,0	500	0,0
Nouvelles inscriptions MLS®	786	875	924	850	-8,0	800	-5,9
Prix MLS® moyen ($)	179 813	199 580	204 319	205 400	0,5	206 000	0,3
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,3	3,3	5,7	6,5	0,8	7,0	0,5
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	731	761	803	830	-	850	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,49	3,52	3,17	3,00 - 3,25	-	3,25 - 3,75	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,61	5,37	5,27	5,00 - 5,50	-	5,25 - 5,75	-
Nombre annuel d'emplois	33 925	34 625	35 250	34 600	-1,8	34 900	0,9
Croissance de l'emploi (%)	4,9	2,1	1,8	1,9	-	0,9	-
Taux de chômage (%)	7,9	8,3	8,3	8,0	-	8,2	-
Migration nette	2 531	1 169	3	900	**	700	-22,2

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2013, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

25 ans years

Le 1er juin 2012, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a eu 25 ans!

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est depuis longtemps reconnu comme la ressource par excellence au Canada pour les intervenants du secteur de l'habitation désirant obtenir des analyses de données et des prévisions fiables, impartiales et actuelles sur le marché de l'habitation.

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Cyberforums sur le logement abordable

Les cyberforums sur le logement abordable organisés par la SCHL sont des séminaires d'apprentissage à distance qui réunissent des personnes intéressées et des experts de l'industrie au moyen du téléphone et de la technologie Web. Vous pouvez écouter, participer, voir et apprendre sans avoir à payer des frais de déplacement.

Inscrivez-vous en ligne!

www.schl.ca/cla

64265_2013_B01

17-04-13